



都市危險及老舊建築物加速重建條例

都市更新組

發布日期：2020-05-06

總統府106.5.10總統華總一義字第10600056401號令制定公布全文十三條；並自公布日施行

總統府107.6.6總統華總一義字第10700060031號令增訂公布第十條之一條條文

總統府109.5.6華總一義字第10900045621號令修正第三條、第六條及第八條條文

第一條 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四條 主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果

為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第五條 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

- 一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。
- 二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。
- 三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。
- 四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。
- 五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。
- 六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，

得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
- 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十條之一 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措，經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。
金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。

第十一條 辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。

最後更新日期：2020-05-06

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法

都市更新組

發布日期：2019-06-13

內政部106.8.1台內營字第1060811274號令訂定

內政部108.6.13台內營字第1080808969號令修正第三條、第五條條文

第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第一項規定訂定之。

第二條 中央主管機關補助結構安全性能評估費用之申請要件，規定如下：

一、建築物所有權人依本條例第三條第四項規定，委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。

二、經直轄市、縣（市）主管機關審查符合相關規定。

第三條 中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣（市）主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

（一）依評估費用補助。但總樓地板面積未達三千平方公尺者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬二千元；總樓地板面積三千平方公尺以上者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬五千元。

（二）審查費：每棟新臺幣一千元。

（三）行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

（一）依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

（二）審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。

（三）行政作業費：每棟新臺幣五千元。

前項總樓地板面積認定方式如下：

一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。

二、未領得使用執照者：

（一）建物登記謄本所載之主建物面積。

（二）直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

第四條 直轄市、縣(市)主管機關應於中央主管機關規定期限前提報補助費用需求計畫書，向中央主管機關申請補助。

前項補助費用計畫書，應載明下列事項：

- 一、計畫目標。
- 二、計畫內容：包含優先補助範圍、辦理期程、執行人力、宣傳策略及執行方式。
- 三、經費預估：包含補助項目及行政作業費。
- 四、預期成效。
- 五、其他經中央主管機關規定事項。

直轄市、縣(市)主管機關未依本條例第四條第一項訂定自治法規者，不予補助。

第五條 中央主管機關完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣(市)主管機關依下列規定申請撥付款項：

一、結構安全性能評估費用：

- (一) 第一期：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度百分之五十。
- (二) 第二期：累計執行達總核定額度之百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度之百分之五十。

二、行政作業費：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助核定額度。

前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

第一項核定之補助費用額度，中央主管機關得視營建建設基金或政府預算等編列情形，予以調整。

第六條 直轄市、縣(市)主管機關不得以前條第一項之補助費用，補助下列各款申請案件：

- 一、符合本條例第三條第一項第一款所定情形。
- 二、已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。
- 三、建築物所有權人僅一人且非自然人。
- 四、建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

五、已申請建造執照。

六、已申請報核都市更新事業計畫。

七、其他經中央主管機關規定不予補助情形。

第七條 直轄市、縣（市）主管機關應指定專責人員辦理補助業務，並按月編製執行進度表，於次月十日以前送中央主管機關；年度終了時，應編製年度執行成果，於次年一月二十日以前送中央主管機關。

第八條 中央主管機關得視需要考核直轄市、縣（市）主管機關辦理補助業務。

直轄市、縣（市）主管機關有下列情形之一經查核屬實者，中央主管機關得酌減或不予核定次年度補助費用：

一、未依核定之補助費用需求計畫書或本辦法規定辦理補助業務。

二、拒絕、規避或妨礙中央主管機關之考核。

第九條 本辦法自發布日施行。

最後更新日期：2019-06-27

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

都市更新組

發布日期：2017-08-01

內政部106.8.1台內營字第1060811276號令訂定發布

第一條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。

第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
 - （一）建物所有權第一次登記謄本。
 - （二）合法建築物證明文件。
 - （三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
 - （四）其他證明文件。

第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。
- 二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。
- 三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

第四條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

- 一、申請書。
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- 四、重建計畫。
- 五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

第五條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

- 一、重建計畫範圍。
- 二、土地使用分區。
- 三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- 四、申請容積獎勵項目及額度。
- 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。
- 六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。

第六條 直轄市、縣(市)主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣(市)主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣(市)主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

第七條 新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

(一) 地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

(二) 房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

第九條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

(一) 重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

(二) 第四條第三款所定之名冊。

(三) 其他相關證明文件。

第十條 本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失

其效力者。

第十一條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

第十二條 本細則自發布日施行。

最後更新日期：2017-08-01

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

都市更新組

發布日期：2020-11-10

內政部106.8.1台內營字第1060811278號令訂定

內政部109.11.10台內營字第1090818856號令修正第一條、第四條之一條文

第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第七項規定訂定之。

第二條 本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第三條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

第四條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、第一款：基準容積百分之十。
- 二、第二款：基準容積百分之八。
- 三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

第四條之一 重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之六。
 - (二) 第二級：基準容積百分之四。
 - (三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之四。
 - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第十條 協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) × 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市、區)有後，始得核發使用執照。

第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。
- 二、於領得使用執照前繳納保證金。
- 三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

前項第二款之保證金，直轄市、縣(市)主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 × 零點四五 × 申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

第十二條 申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第十三條 本辦法自發布日施行。

最後更新日期：2020-11-10